

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103804:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 18/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Muren i vores gårdhave er kollapsede 5 uger efter vi har overtaget huset. Vi mener at ejerskifteforsikring skal dække et højere beløb end de 20 procent minus selvrisko. Vi vil stilles bedre idet vi ikke kan opbygge/ lave muren for de 10.000 kr som de tilbyder i erstatning. Vi har fået tilbud på mellem 75.000 kr op til 135.000 kr for at få lavet muren igen.

Først afviser de vores krav om erstatning i Januar 2024 og siger vores husforsikring skal dække. Husforsikring siger det er ejerskifte forsikring der skal dække. Da vi så klager til Dansk boligsikring sender en sagkyndig ud til os, og så vil de gerne dække skaden med trækker 80 procent fra og selvrisko så vi står tilbage med intet til at lave murens opbygning for.

Vi har også oplyst at tilstands rapport siger ingenting om at muren skulle kollapse efter 5 uger, som vi mener de bør gå videre med.

Vi kan jo desværre ikke købe et brugt mur til 10.000 kr og få sat op, som hvis det var en brugt bil man skulle ud og købe. Vi kan jo ikke gøre andet end at få opbygget muren igen. De påstår vi får en ny mur og derfor skal betalte 80 procent selv. Selve soklen er intakt så denne kan genbruges og vi forstår ikke at de siger vi får en ny mur.

I kan se der har været mange mails og vi har kun sendt jer til mest nødvendige. Vi forstår ikke man kan opkræve så højt et beløb for en forsikring og de så kan afskrive 80 procent når man efter 10 mails får medhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En højere betaling fra deres side. Vi mener at en 80 procent afskrivning plus et fratræk på 5000 kr i selvrisko er uacceptabelt. Vi mener de bør dække det det koster at lave muren igen minus der er 5000 kr i selvrisko. Vi har købt en udvidet ejerskifteforsikring hos dem."

Selskabet har den 4/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører afskrivning på en læmur. Klager bestrider, at der kan foretages afskrivning, og ønsker det fulde beløb dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har foretaget afskrivning iht. forsikringsbetingelserne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1973, beliggende ... den 1. december 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 21. oktober 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 16. januar 2025 anmelder klager, at en læmur er kollapsede. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 7. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 20. marts 2025 meddeler DBF dækning og beder klager om at indhente et tilbud på udbedring. Klager bliver samtidig oplyst om, at der ved opgørelse af erstatningen vil blive foretaget fradrag for afskrivning, anmærkningen i tilstandsrapporten samt selvrisko.

Klager er uenig i, at der kan foretages afskrivning, og der følger en længere diskussion herom. DBF meddeler herunder klager, at selskabet vil undlade at foretage fradrag for de anmærkede forhold, men klager er fortsat utilfreds.

Den 16. maj 2025 opgøres erstatningen til 15.255 kr. før fradrag af selvrisko.

Klager har sideløbende hermed - den 9. maj 2025 - sendt en klage til DBF's interne klageafdeling, som den 4. juni 2025 fastholder erstatningsopgørelsen. Klager er uenig, men selskabet fastholder.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække de fulde udgifter til udbedring af læmuren alene med fradrag af selvrisko på 5.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise størrelsen af sit krav, herunder at klager er berettiget til en større erstatning end den opgjorte.

Der er tale om en ejendom opført i 1973.

Dansk Boligforsikring har dækket en genopbygning af læmuren, som er kollapsede kort tid efter overtagelsen. Læmuren var i dårlig stand og er efter konsulentens vurdering kollapsede som følge af kraftig vindpåvirkning.

Det er ikke relevant at redegøre nærmere for årsagen til kollaps, da forholdet er dækket. Tvisten handler udelukkende om, hvorvidt DBF er berettiget til at foretage afskrivning på 80 %.

Udbedringen er beskrevet af tilbud af 17. marts 2025 fra [murerfirma] (bilag F). Læmuren bygges op igen. Intakte sten afrenses og genanvendes, men der indmures 2 RHS jern, som boltes fast til soklen, for at sikre murens stabilitet.

Murværket var opført uden indbygget jern, og uanset at stenene genanvendes, så vil ommuringen og indmuringen af jern medføre en levetidsforøgelse og en udsættelse af klagers vedligeholdelsesbyrde. Det er derfor DBF's opfattelse, at opmuringen medfører en sådan levetidsforøgelse for murværket, at der kan ske afskrivning iht. pkt. 5.3 i forsikringsbetingelserne.

En læmur, særligt med murkrone udført i rulleskifte, er en udsat bygningsdel. For murkroner og læmure med rulleskifte afskrives efter tabel I. Der er enighed om, at læmuren er opført samtidig med huset, og at murens alder på anmeldelsestidspunktet var 52 år.

Det følger af tabel I, at der for bygningsdele, som er mere end 30 år, erstattes 20 %.

Det er derfor DBF's opfattelse, at der kan foretages afskrivning med 80 % i erstatningssummen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg sender hermed vores svar til sagen og til DBF's skrivelse.

Vi kan ikke udbedre muren for 10.525 kr. som er det beløb vi vil modtage.

De 80 % som de vil give os i erstatning anser vi som urimelig og uforholdsmæssig høj i den konkrete sag.

Begrundelse for klagen:

- Skaden opstod kun 5 uger efter overtagelsen og muren kollapsede fuldstændigt. Det er vores vurdering, at der har været tale om en skjult skade og ikke blot almindelig alder eller forventelig nedslidning. Hele topstykket af muren er det eneste der er tilbage og ligger på jorden i 4 stykker (billede er vedlagt i tidligere skrivelse)
- DBF's egen byggesagkyndige vurderer, at muren er opfugtet og frostsprængt som følge af vandindtrængning gennem defekte fuger i topafdækningen. Dette burde efter vores opfattelse være konstateret af den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten - enten som alvorlig risiko eller som en rød anmærkning.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103804

- At der kun var en gul anmærkning, viser tydeligt, at tilstandsrapporten var utilstrækkelig da muren jo kollapsede efter 5 uger fra vores overtagelse af huset. Det bør ikke være os som forsikringstagere, der skal hæfte økonomisk for en **klar fejl eller forsømmelse begået af den byggesagkyndige**. De burde faktisk som forsikringsselskab gå efter et den byggesagkyndige. Det må være deres ansvar at rejse eventuelt regreskrav - ikke vores.
- Vi har indhentet to tilbud på genetablering af muren: ét på ca. 75.000 kr. og et andet på ca. 137.000 kr. Dette bekræfter både alvoren og omfanget af skaden. En erstatning på blot 10.525 kr. efter afskrivning og selvrisiko er derfor ikke proportional med hverken skadens karakter. Vi kan ikke genopbygge en mur for dette beløb.

At den anvendte afskrivning på 80 % genvurderes ud fra murens faktiske tilstand ved overtagelse og den konkrete skadeårsag - og ikke udelukkende ud fra en teoretisk aldersmodel.

- Der er efter vores opfattelse ikke tale om en ny mur, såfremt de oprindelige mursten blot genanvendes. Hertil kommer, at soklen fortsat er den oprindelige, hvilket yderligere understøtter, at der ikke sker en reel forbedring af ejendommen. På den baggrund har vi vanskeligt ved at se, hvordan genopsætning af murstenene oven på den gamle sokkel kan betragtes som en værdiforøgelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/10 2024:

"

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Halvmure ved terrasse har enkelte revnede og nedbrudte fuger, blandt andet øverst ved trappe, samt nogle afskalninger i sokkelpuds.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

5.

103804

UDHUS - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Læmuren mod øst har revner og deformationer.	Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.	-
32		Murværket har enkelte revner mod nordvest.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 16/1 2025:

"**Hvad er skaden?** (hvad er skaderamt) Hele muren er faldet sammen

Hvad er årsagen til skaden? Muren var faldet sammen og ligger på jorden. I kan se tydeligt at hele konstruktionen er ramlet sammen"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/3 2025:

"**Overtagelsesdato:** 01-12-2024

Anmeldt dato: 16-01-2025

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 14-01-2025

...

Besigtigelsesdato: 07-03-2025

...

Læmuren på øst siden af huset er væltet.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til manglende vedligehold af forrige ejer.

Årsagen til at læmuren er væltet er at der er huller i mørtelfugerne i topafdækning og murværket, derved kan vandet trække ind murværket og opfugtet murværket, når det er frostvejr, bliver den opfugtet mørtel frostsprunget og hænger ikke sammen mere og styrken er væk.

Der vurderes at det er blæsevejr der har væltet muren, når man ser på dmi.dk under vejrarkiv kan man se at dagene op til man opdager at læmuren er væltet blæser det op til 16,5 m/s.

Læmuren er fra huset blev opført i 1973.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold ang. læmuren der væltet var ikke væltet men den dårlig tilstand på læmuren var tilstede ved overtagelsen.

...

Observationer og målinger

Plantegning

...

Man kan se at der er om fuget i murværket på et tidspunkt, den dybde som om fugningen har ser det ud til huller i fuger har været meget dybe og en oprindelige mørtel har også været løse og ødelagt dengang, på det tidspunkt læmuren er om fuget skulle den være pillet ned og muret om, for de fuger der sider på kanten af murstenen og 20-30 mm ind holder ikke sammen på murstenene når det bliver vindpåvirket.

...

Der er mos i fugerne, dette er tegn på at murværket har været vådt over længere tid

...

Man kan se at læmuren har været fuget om på et tidspunkt, omfugning sider stadig fast på murstenene

...

Der er blev fyldt fuge i op til 30 mm tykkelse

...

Man kan se den mørtel der er brugt den gang læmuren blev opført er helt smuldret og løst, der er ingen styrke i mørtlen mere

...

Topafdækningen er et rulleskift med en zink drypkant på, der ses huller i mørtel fugerne hvor vand har kunne trække ned i læmuren

...

I TR nr. 5 er der en anmærkning på havemuren det er syd siden af huset og de to læmurer har ingen sammen hæng og muren på sydsiden er ude på grund

...

Tilstandsrapport

Nr. 5 revnede og nedbrudte fuger i havemur, denne anmærkning er på læmuren i haven mod syd, der ved er der ingen anmærkninger på læmuren mod øst som er hvor anmeldte forhold er.

...

Udbedring og økonomi

Rensning af mursten

Opsætning af 4-3 RHS-stål som boltes fast i fundamentet og står i hulmuren for at støtte læmuren

Opmuring af læmuren

Montering af topafdækninger

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

50.000-60.000 kr. inkl. moms"

Det fremgår af murer virksomhedens tilbud på udbedring den 17/3 2025, indhentet af klageren:

"

Ankenævnet for Forsikring

7.

103804

Arbejdsbeskrivelse

Afdækning af arbejdsområde og opsætning af blandeplads
Afrensning af sten og sortering der er ca. 1000 sten
Afrensning af sokkel inden opmuring
Montering af 2 Rhs jern i indervæg der boltes fast til eksisterende sokkel
Montering af sokkelpap i bunden
Opmuring af mur til en højde på 1200 mm
Opmuring bliver i alm bakkemørtel
Pap monteres under murkrone
Montering af bukket murkrone som eksisterende
Efter opmuring afrensning af murværk efter endt arbejde
Bortskaffelse af eget affald
Reetablering af eksisterende havelåge

Forbehold og betingelser

Bygherre har selv mursten ved behov for flere
Forbehold for farveforskel
Forbehold for sokkel / fundaments tilstand
RHS jern efter anvisning fra forsikring

Subtotal:	61.020,00
25,00% Moms:	15.255,00
Total DKK:	76.275,00 "

Det fremgår af selskabets mail til klageren:

"Jeg har gennemgået fremsendte tilbud fra [murerfirma], pålydende 76.275 kr. inkl. moms, hvilket vurderes at være passende i forhold til den anviste udbedringsmetode.

Da Læmuren er fra husets oprindelse, altså 52 år, vil erstatningsbeløbet være 20 % af udbedringsomkostningerne, ifølge tabel I under bilag A, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.

Efter afskrivningen udgør det dækningsberettigende beløb 15.255 kr. inkl. moms.

Tilbuddet kan derfor danne grundlag for erstatningen. Ved udbetaling af erstatning fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

Erstatningen opgøres således (nedenstående beløb er inkl. moms):

• Udbedring, jf. tilbud:	15.255 kr.
• <u>Selvrisiko:</u>	<u>- 5.000,00 kr.</u>
• Til udbetaling:	10.255 kr.

Udbedringen kan nu igangsættes, du kontakter selv håndværkeren for aftale om påbegyndelse af arbejdet."

Det fremgår af police af 25/11:

"Selvrisiko pr. skade 5.000 kr.
Udvidet dækning Nej"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

...

Bygningsdel - Vægkonstruktion	Afskrivningstabel
Murkroner og læmure (rulleskifte)	Tabel I

...

Tabel I	
Alder indtil	Erstatning
9 år	100%
12 år	93%
15 år	78%
18 år	63%
21 år	48%
24 år	37%
27 år	30%
30 år	23%
Mere end 30 år	20% (vinyl, laminat, kork 0%)

"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 1/12 2024. Klageren anmeldte den 16/1 2025, at en læmur var faldet sammen. Selskabet har efter afskrivning erstattet udbedringsomkostningerne med 20 %. Klageren ønsker, at selskabet betaler mere i erstatning.

Klageren har anført, at læmuren kollapsede 5 uger efter overtagelsen. Klageren har anført, at man ikke kan genopføre muren for 10.525 kr., og at afskrivningen er urimelig og uforholdsmæssig høj. Klageren har anført, at han har indhentet to tilbud på genetablering på henholdsvis ca. 75.000 kr. og 137.000 kr. Klageren har anført, at der ikke sker en forbedring eller værdiforøgelse, idet de oprindelige mursten og soklen genanvendes. Topstykket af muren er det eneste, der er tilbage. Klageren har anført, at det burde have været nævnt i tilstandsrapporten, at der er vandindtrængning gennem defekte fuger i topafdækningen, hvilket kunne føre til, at muren kunne blive opfugtet og frostsprængt. Tilstandsrapporten er utilstrækkelig, idet der kun er en gul anmærkning. Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade og ikke blot almindelig alder eller forventelig nedslidning.

Selskabet har anført, at læmuren var i dårlig stand og kollapsede som følge af kraftig vindpåvirkning. Murværket var opført uden indbygget jern, og ommuringen og indmuringen af jern vil – selvom stenene genanvendes – medføre levetidsforøgelse og en udsættelse af klagerens vedligeholdelsesbyrde. Derfor skal der ske afskrivning efter pkt. 5.3 i forsikringsbetingelserne. Selskabet har anført, at en læmur med en murkrone udført i rulleskifte er en udsat bygningsdel. For murkroner og læmure med rulleskifte afskrives efter tabel I. Læmuren er opført samtidig med huset, og murens alder var på anmeldelsestidspunktet 52 år. Det følger af tabel I, at der for bygningsdele, som er mere end 30 år, erstattes 20 %.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103804

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 31, at læmuren mod øst har revner og deformationer er markeret med "gult hus". Det fremgår, at "ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/3 2025, at "læmuren på øst siden af huset er væltet ... Anmeldte forhold tilskrives til manglende vedligehold af forrige ejer. Årsagen til at læmuren er væltet er, at der er huller i mørtelfugerne i topafdækning og murværket, derved kan vandet trække ind i murværket og opfugtet murværket, når det er frostvejr, bliver den opfugtet mørtel frostsprunget og hænger ikke sammen mere og styrken er væk. Der vurderes at det er blæsevejr der har væltet muren ... Læmuren er fra huset blev opført i 1973 ... Udbedring og økonomi: Rensning af mursten. Opsætning af 4-3 RHS-stål som boltes fast i fundamentet og står i hulmuren for at støtte læmuren. Opmuring af læmuren. Montering af topafdækninger ... 50.000-60.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af murerfirmas tilbud på udbedring den 17/3 2025, indhentet af klageren, at udbedringsarbejdet koster 76.276 kr.

Det fremgår af selskabets mail til klageren, at selskabet "har gennemgået fremsendte tilbud fra [murerfirma], pålydende 76.275 kr. inkl. moms, hvilket vurderes at være passende i forhold til den anviste udbedringsmetode. Da Læmuren er fra husets oprindelse, altså 52 år, vil erstatningsbeløbet være 20 % af udbedringsomkostningerne, ifølge tabel I under bilag A, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.3. Efter afskrivningen udgør det dækningsberettigende beløb 15.255 kr. inkl. moms ... Ved udbetaling af erstatning fratrækkes selvrisko på 5.000 kr."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet den 4/6 205, at klageren er uenig i, "at der skal ske en aldersbetinget nedskrivning på 80 % af erstatningen for genetablering af læmuren".

Ankenævnet for Forsikring

11.

103804

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.3 sammenholdt med afskrivningstabel I, at udbedringsomkostninger for skade på murkroner og læmure (rulleskifte), der er mere end 30 år, erstattes med 20 %.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at læmuren blev opført i 1973, hvorfor den er over 30 år gammel. Nævnet bemærker, at der for læmure ældre end 30 år gælder, at der ydes erstatning svarende til 20 % af udbedringsomkostningerne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.3.

Nævnet har også lagt vægt på, at genanvendelsen af den eksisterende sokkel og af ubeskadigede afrensede mursten fra den oprindelige mur – med farve og patinering som resten af ejendommen – efter nævnets opfattelse ikke væsentligt påvirker levetiden af den genopførte mur i forhold til en tilsvarende helt ny mur.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings